



errichtet von

**lic. iur. Stefan Augstburger**

Notar und Rechtsanwalt,  
in Aarau und Reinach

# BAURECHTSVERTRAG

betreffend

LIG Lenzburg / 738, 797, 3033, 3034

## I. PARTEIEN

### 1. Grundeigentümerin von LIG Lenzburg / 738, 797, 3033, 3034 und Baurechtsgeberin

**Ortsbürgergemeinde Lenzburg**

5600 Lenzburg,

von Gesetzes wegen vertreten ....

### 2. Baurechtsnehmerin

**Kies Lenz AG**, UID CHE-469.275.299,

Aktiengesellschaft mit Sitz in Lenzburg,

Rodungsstrasse 31, 5600 Lenzburg,

vertreten durch ...

## II. BETROFFENE GRUNDSTÜCKE

Die Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin ist Alleineigentümerin der folgenden Grundstücke:

### 1. Grundbuchauszug Liegenschaft Lenzburg / 738

#### Grundstückbeschreibung

|                        |  |
|------------------------|--|
| Gemeinde               | Lenzburg (BFS-Nr. 4201)  |
| Grundbuch-Typ          | Eidgenössisch  |
| Grundstück-Nr          | 738  |
| Form der Führung       | Eidgenössisch  |
| E-GRID                 | CH608111910545   |
| Fläche                 | 638'541 m <sup>2</sup>   |
| Plan-Nr.               | 142  |
| Lagebezeichnung        | Länzert<br>Zimmerhübel   |
| Bodenbedeckung         | Gebäude, 2'536 m <sup>2</sup><br>Strasse, Weg, 23'366 m <sup>2</sup><br>Bahn, 2'474 m <sup>2</sup><br>Übrige befestigte Fläche, 3'314 m <sup>2</sup><br>Gartenanlage, 4'542 m <sup>2</sup><br>Geschlossener Wald, 485'764 m <sup>2</sup><br>Übrige bestockte Fläche, 4'051 m <sup>2</sup><br>Abbau, Deponie, 112'494 m <sup>2</sup>  |
| Gebäude / Bauten       | Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 2035, 211 m <sup>2</sup><br>Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 1902, 133 m <sup>2</sup><br>Schüttguthalle, Versicherungs Nr.: 3166, 520 m <sup>2</sup><br>Waaghaus, Versicherungs Nr.: 2952, 7 m <sup>2</sup><br>Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 2035, 21 m <sup>2</sup><br>Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 2951, 377 m <sup>2</sup><br>Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 2913, 86 m <sup>2</sup><br>Kieswerk, Traxgarage, Versicherungs Nr.: 1901, 463 m <sup>2</sup><br>2 Garagen, Versicherungs Nr.: 2719, 29 m <sup>2</sup><br>Förderbandtunnel, Versicherungs Nr.: 3168<br>Gesamtfläche 126 m <sup>2</sup><br>(unterirdisch)<br>Zwischenbunker, Versicherungs Nr.: 3167, 77 m <sup>2</sup><br>Gebäude, 71 m <sup>2</sup><br>Gebäude, 8 m <sup>2</sup><br>Scheibenstand, Versicherungs Nr.: 2405, 139 m <sup>2</sup><br>Scheibenstand (50 Meter), Versicherungs Nr.: 2656, 41 m <sup>2</sup><br>Kieswerkstrasse 1, 5600 Lenzburg |
| Dominierte Grundstücke | Keine  |

#### Anmerkungen

|                           |  |
|---------------------------|--|
| 16.02.2015 007-2015/694/0 | Eintragung im Kataster der belasteten Standorte gem. Art. 32d <sup>bis</sup> USG<br>ID.007-2015/000401 |
| 11.01.2021 023-2021/424/0 | Eigentumsbeschränkung gem. § 163 BauG ID.023-2021/000511   |

#### Dienstbarkeiten

|                     |  |
|---------------------|--|
| 16.07.1963 007-1100 | (L) Anschluss an Stammgeleise ID.007-2011/008671<br>z.G. LIG Lenzburg/2995     |
| 27.01.1971 007-178  | (L) Anschlussrecht an Stammgeleise ID.007-1955/018385<br>z.G. LIG Lenzburg/742 |

|                            |   |
|----------------------------|---|
|                            | z.G. LIG Niederlenz/1026  |
|                            | z.G. LIG Niederlenz/1093  |
|                            | z.G. LIG Niederlenz/1096  |
|                            | z.G. LIG Niederlenz/1098  |
|                            | z.G. LIG Niederlenz/1399  |
|                            | z.G. LIG Niederlenz/1400  |
|                            | z.G. LIG Niederlenz/1580  |
|                            | z.G. LIG Niederlenz/1581  |
|                            | z.G. LIG Niederlenz/1765  |
| 29.09.1971 007-1915        | (L) Näherbaurecht ID.007-2011/008670  |
|                            | z.G. LIG Lenzburg/3014  |
| 07.08.1978 007-2390        | (L) Anschluss an Stammgeleise ID.007-2011/016692  |
|                            | z.G. LIG Lenzburg/453   |
| 03.12.1998 007-5212        | (L) Waldwirtschafts- und Baumwuchsbeschränkung ID.007-1955/053461                                       |
|                            | z.G. LIG Lenzburg/546   |
|                            | z.G. LIG Lenzburg/800   |
| 28.06.2010 007-3384        | (L) Baurecht für Betonanlage mit Betonrecyclinganlage und Waschplatz, bis 31.12.2035 ID.007-2011/021301 |
|                            | z.G. Beton Niederlenz-Lenzburg AG, Niederlenz   |
| 02.04.2020 023-2020/3189/0 | (L) Durchleitungsrecht für unterirdische Kabelanlage, mit Zutrittsrecht ID.023-2020/001200              |
|                            | z.G. AEW Energie AG, Aarau (UID: CHE-105.981.944)   |

**Grundlasten**

Keine

**Vormerkungen**

Keine

**Grundpfandrechte**

Keine

**2. Grundbuchauszug Liegenschaft Lenzburg / 797****Grundstückbeschreibung**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Gemeinde               | Lenzburg (BFS-Nr. 4201)   |
| Grundbuch-Typ          | Eidgenössisch   |
| Grundstück-Nr          | 797   |
| Form der Führung       | Eidgenössisch   |
| E-GRID                 | CH311171058146  |
| Fläche                 | 4'306 m <sup>2</sup> ,  |
| Plan-Nr.               | 93  |
| Lagebezeichnung        | Länzertfeld   |
| Bodenbedeckung         | Strasse, Weg, 3'540 m <sup>2</sup><br>Trottoir, 11 m <sup>2</sup><br>Verkehrinsel, 1 m <sup>2</sup><br>Übrige befestigte Fläche, 261 m <sup>2</sup><br>Gartenanlage, 119 m <sup>2</sup><br>Abbau, Deponie, 374 m <sup>2</sup> |
| Gebäude / Bauten       | Keine   |
| Dominierte Grundstücke | Keine   |

**Anmerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| 27.01.1971 007-178         | (L) Anschlussrecht an Stammgeleise ID.007-1955/018385<br>z.G. LIG Lenzburg/742<br>z.G. LIG Niederlenz/1026<br>z.G. LIG Niederlenz/1093<br>z.G. LIG Niederlenz/1096<br>z.G. LIG Niederlenz/1098<br>z.G. LIG Niederlenz/1399<br>z.G. LIG Niederlenz/1400<br>z.G. LIG Niederlenz/1580<br>z.G. LIG Niederlenz/1581<br>z.G. LIG Niederlenz/1765 |
| 29.09.1971 007-1915        | (L) Näherbaurecht ID.007-2011/008670<br>z.G. LIG Lenzburg/3014   |
| 07.08.1978 007-2390        | (L) Anschluss an Stammgeleise ID.007-2011/016692<br>z.G. LIG Lenzburg/453  |
| 30.01.1996 007-511         | (L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.007-2011/021339<br>z.G. Beton Niederlenz-Lenzburg AG, Niederlenz<br>19.02.2002 007-763, 15.05.2002 007-2023, 28.06.2010 007-3384   |
| 02.04.2020 023-2020/3189/0 | (L) Durchleitungsrecht für unterirdische Kabelanlage, mit Zutrittsrecht ID.023-2020/001200<br>z.G. AEW Energie AG, Aarau (UID: CHE-105.981.944)  |

**Grundlasten**

Keine

**Vormerkungen**

Keine

**Grundpfandrechte**

Keine

**3. Grundbuchauszug Liegenschaft Lenzburg / 3033****Grundstückbeschreibung**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Gemeinde               | Lenzburg (BFS-Nr. 4201)   |
| Grundbuch-Typ          | Eidgenössisch   |
| Grundstück-Nr          | 3033  |
| Form der Führung       | Eidgenössisch   |
| E-GRID                 | CH268105117120  |
| Fläche                 | 4'737 m <sup>2</sup>  |
| Plan-Nr.               | 93  |
| Lagebezeichnung        | Länzertfeld   |
| Bodenbedeckung         | Gebäude, 4 m <sup>2</sup><br>Abbau, Deponie, 4'733 m <sup>2</sup>         |
| Gebäude / Bauten       | Gebäude (Detail s. AGV Police), Versicherungs Nr.: 2553, 4 m <sup>2</sup> |
| Dominierte Grundstücke | Keine   |

**Anmerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten**

|                    |  |
|--------------------|--|
| 28.04.1966 007-763 | (L) Baurecht für Schalt- und Trafostation ID.007-2012/010270 |
|--------------------|--|

|                     |   |
|---------------------|---|
| 28.04.1966 007-763  | z.G. Einwohnergemeinde Lenzburg, Lenzburg<br>(L) Kabelleitung ID.007-2012/010271  |
| 28.06.2004 007-2828 | z.G. Einwohnergemeinde Lenzburg, Lenzburg<br>(L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.007-2012/010274<br>z.G. Einwohnergemeinde Lenzburg, Lenzburg |

**Grundlasten**

Keine

**Vormerkungen**

Keine

**Grundpfandrechte**

Keine

**4. Grundbuchauszug Liegenschaft Lenzburg / 3034****Grundstückbeschreibung**

|                        |  |
|------------------------|--|
| Gemeinde               | Lenzburg (BFS-Nr. 4201)  |
| Grundbuch-Typ          | Eidgenössisch  |
| Grundstück-Nr          | 3034   |
| Form der Führung       | Eidgenössisch  |
| E-GRID                 | CH257105811127   |
| Fläche                 | 365 m <sup>2</sup>   |
| Plan-Nr.               | 93   |
| Lagebezeichnung        | Länzertfeld  |
| Bodenbedeckung         | Strasse, Weg, 45 m <sup>2</sup><br>Übrige befestigte Fläche, 76 m <sup>2</sup><br>Abbau, Deponie, 244 m <sup>2</sup> |
| Gebäude / Bauten       | Keine  |
| Dominierte Grundstücke | Keine  |

**Anmerkungen**

Keine

**Dienstbarkeiten**

|                     |  |
|---------------------|--|
| 28.06.2004 007-2828 | (L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.007-2012/010275<br>z.G. Einwohnergemeinde Lenzburg, Lenzburg |
|---------------------|--|

**Grundlasten**

Keine

**Vormerkungen**

Keine

**Grundpfandrechte**

Keine

### III. BEGRÜNDUNG EINES BAURECHTS KIES LENZ AG

#### 1. Einräumung eines Baurechts zu Gunsten der Kies Lenz AG

Die Eigentümerin von LIG Lenzburg / 738, 797, 3033 und 3034 (derzeit Ortsbürgergemeinde Lenzburg) räumt hiermit der Kies Lenz AG, vorgenannt, als Baurechtsnehmerin, an (Teil-)Flächen ihrer Grundstücke LIG Lenzburg / 738, 797, 3033, 3034 ein Baurecht ein.

#### 2. Umfang und Inhalt des Baurechts

##### 2.1 Lage und Ausdehnung

Lage und Ausdehnung dieses Baurechts ergeben sich aus der vom zuständigen Kreisgeometer erstellten **Mutationsurkunde Nr. ...**, worin die Baurechtsfläche auf den Parzellen LIG Lenzburg / 738, 797, 3033 und 3034 **[Farbe]** koloriert ist. Die mit dem Baurecht belasteten Flächen werden in der Folge als "Baurechtsfläche" bezeichnet.

**[Gebäude, welche nicht umfasst sind, sind von der Kolorierung auszunehmen]**

Dieser Plan wird von den Urkundsparteien und der Urkundsperson unterzeichnet und bildet integrierenden Bestandteil dieser Urkunde.

##### 2.2 Benutzung (Zweck) der Baurechtsfläche

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, auf der Baurechtsfläche im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über den dienstbarkeitsbelasteten Boden zu verfügen und auf eigene Kosten das bestehende Kieswerk gemäss beiliegendem Plan beizubehalten, zu erneuern und im Bedarfsfall neu zu errichten sowie weitere Bauten und Anlagen zu errichten, die dem Kiesabbau, der Kiesaufbereitung, der Aufbereitung von Primär- und Sekundärmaterial, dem Kiesverkauf, dem Betrieb einer Aushubdeponie mit Wiederauffüllung, Rekultivierung sowie dem mit diesen Tätigkeiten einhergehenden Transport dienen. **Zusätzlich ist es der Baurechtsnehmerin erlaubt, auch Bauten und Anlagen zu erstellen, welche nur mittelbar den vorgenannten Zweck fördern; für die Baurechtsfläche, welche die Parzelle 738 überlagert gilt dies unter Vorbehalt von Ziffer III / 5.1 hiernach.**

Es bestehen keine Dienstbarkeiten zu Gunsten des mit der Dienstbarkeit belasteten Grundstücks. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die zu Lasten des baurechtsbelasteten Grundstückes bestehenden Dienstbarkeiten einzuhalten.

##### 2.3 Erstellung von Bauten

Auf der dienstbarkeitsberechtigten Fläche dürfen (weitere) Bauten, Einrichtungen und Anlagen erstellt, erneuert und beibehalten werden, sofern und soweit diese nach den jeweils gültigen Vorschriften zonenkonform sind **(unter Vorbehalt von Ziffer III / 2 / 2.2 hiervor).**

Sämtliche sich auf der mit der Dienstbarkeit belasteten Fläche befindlichen Bauten, Einrichtungen und Anlagen stehen während der Dauer des Baurechtes im Eigentum der Baurechtsnehmerin.

Die Baurechtsnehmerin ist alleine verantwortlich für das Einholen der erforderlichen Bewilligungen.

##### 2.4 Unterhaltungspflichten

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bauten, Einrichtungen und Anlagen sowie das nicht überbaute Terrain während der gesamten Dauer fachmännisch und richtig zu unterhalten und für Ordnung und die

gebotene Sicherheitsmassnahmen besorgt zu sein. Die Baurechtsnehmerin trägt alle damit verbundenen Kosten.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die betreffenden Bauten, Einrichtungen und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten, sofern Anzeichen bestehen, dass die Baurechtsnehmerin ihren Unterhaltspflichten nicht nachkommt.

#### 2.5 *Dauer*

Das Baurecht entsteht durch Eintragung dieses Vertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes.

Es wird bis zum 31.12.2065 errichtet.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Ziffer IV / 2 / 2.6 und 2.7 hiernach.

#### 2.6 *Verlängerungsoption des Baurechtsnehmers*

Dem Baurechtsnehmer wird die Option eingeräumt, die Dauer des Baurechts durch einseitige Erklärung um 10 Jahre zu verlängern. Die im vorliegenden Vertrag festgehaltenen Konditionen gelten diesfalls für die gesamte (verlängerte) Dauer des Baurechts.

Will der Baurechtsnehmer diese Option ausüben, hat er dies der Grundeigentümerin mindestens 5 Jahre vor Ablauf der ordentlichen Dauer des Baurechts (gem. Ziff. IV / 2 / 2.5 hievore) mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen. Nach der Ausübung der Option ist diese Verlängerung des Baurechts im Grundbuch eintragen zu lassen; die Parteien verpflichten sich, dabei soweit erforderlich mitzuwirken.

#### 2.7 *Einvernehmliche Verlängerung der Dauer des Baurechts*

Die Parteien treten fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über die Bedingungen einer allfälligen Verlängerung des Baurechts. Können sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung nicht einigen, endet das Baurecht nach Massgabe der Bestimmungen von Ziff. IV / 2 / 2.5 und 2.6 hievore.

#### 2.8 *Übertragbarkeit*

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

Die Übertragung des Baurechtes an Dritte bedarf der vorgängigen Genehmigung der Baurechtsgeberin. Diese darf ihre Genehmigung aus wichtigen, dem Baurechtsnehmer bekanntzugebenden Gründen verweigern.

Bei einer Übertragung des Baurechts oder des baurechtsbelasteten Grundstückes gehen alle mit vorliegendem Vertrag begründeten Rechte und Pflichten auf die jeweilige Erwerberin über; alle in diesem Vertrag begründeten Rechte und Pflichten sind auf die Rechtsnachfolgerin zu überbinden (mit Weiterüberbindungspflicht), unter Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

Die gesetzlichen Vorkaufsrechte bleiben vorbehalten (vgl. Ziff. III / 6 / 6.3 hiernach).

### **3. Eintragungen im Grundbuch**

Das Baurecht ist als Personaldienstbarkeit z.G. der Kies Lenz AG, vorgenannt, im Grundbuch einzutragen.

auf LIG Lenzburg / 738, 797, 3033 und 3034:

- (L) selbständiges und dauerndes Baurecht für Kieswerk und damit verbundene Bauten und Anlagen, bis 31.12.2065, übertragbar, zu Gunsten SDR Lenzburg / 738-1, 797-2, 3033-1 und 3034-1

- Die Anlage neuer Grundstücke:  
SDR Lenzburg / 738-1, 797-2, 3033-1 und 3034-1  
 (R) SDR Selbstständiges und dauerndes Baurecht bis 31.12.2065,  
 z.L. LIG Lenzburg / 738, 797, 3033 und 3034  
 Eigentümer: Kies Lenz AG, vorgeannt

#### 4. Handänderung an den Gebäuden und Anlagen

##### 4.1 Übergang der Gebäude, Einrichtungen und Anlagen

Mit der Errichtung dieses Baurechts erwirbt die Baurechtsnehmerin die sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zu Eigentum.

##### 4.2 Entschädigung

Die Parteien halten fest, dass sich die auf der Baurechtsfläche befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen in einem guten Zustand befinden.

Die Entschädigung für die Gebäude, Einrichtungen und Anlagen berechnet sich wie folgt:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Entschädigung = | Massgebender Wert (Fortführungswert) der Gebäude und Anlagen gemäss den Schätzungen aus dem Jahr 2023   |
|                 | Abgeltung von 50% Wertdifferenz zwischen Fortführungswert gemäss Pachtvertrag 2015 und Verkehrswert gemäss Schätzung 2023 (Ausgleichsmechanismus) |

Dies ergibt zu Gunsten der Ortsbürgergemeinde Lenzburg eine Entschädigung wie folgt:

| ENTSCHÄDIGUNG  | Werte in CHF     |
|--|------------------|
| Fortführungswert gem. Schätzung 2023                               | 4'400'000        |
| ./. Investitionen Kies Lenz AG nach 2014                           | -1'000'000       |
| <b>Massgebender Wert 2023</b>                                      | <b>3'400'000</b> |
| Fortführungswert gem. Pachtvertrag 2015                            | 6'500'000        |
| ./. Korrektur Bewertung 2014 Lenzburg <sup>siehe FN 1</sup>        | -875'000         |
| <b>Massgebender Fortführungswert 2014</b>                          | <b>5'625'000</b> |
| <b>Wertdifferenz 2023 zu 2014</b>                                  | <b>2'225'000</b> |
| Kaufpreis Kieswerk (massgebender Wert 2023)                        | 3'400'000        |
| Abgeltung 50% der Wertdifferenz 2023 zu 2014                       | 1'112'500        |
| <b>Gesamtentschädigung (Kaufpreis und Abgeltung Wertminderung)</b> | <b>4'512'500</b> |



|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

**Fussnote 1:**

Bewertungsanpassungen:

Rundseite CHF 461'000, Werkbeschickung CHF 25'000, Kiesaufgabe CHF 98'000, Brecherei CHF 20'000, Wasseraufbereitung CHF 130'000, Verlad/Abzug/Waage CHF 121'000, Steuerung CHF 20'000

Die Abgeltung der **Gesamtentschädigung**, bestehend aus Kaufpreis und Abgeltung der Wertverminderung, im **Betrag von CHF 4'512'500.00** durch die Kies Lenz AG an die Ortsbürgergemeinde Lenzburg erfolgt in Form eines Darlehens. Die Parteien regeln die Modalitäten (Laufzeit, Rückzahlung, Verzinsung etc.) dieses Darlehens ausserhalb des vorliegenden Vertrags.

**5. Entschädigung****5.1 Baurechtszins****Jährlicher Baurechtszins**

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, der Grundeigentümerin ab dem Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Schaden (vgl. Ziffer IV / 1 hiernach) einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen.

Die Parteien legen den **Baurechtszins auf insgesamt CHF 122'893.24 / Jahr** fest.

**Basiswerte**

Bei der Festlegung des vorstehend genannten Baurechtszinses gehen die Parteien aufgrund der im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages herrschenden wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse von folgenden Bodenwerten (Landwert gemäss Realwertberechnung) aus:

- bei Parzelle LIG Lenzburg / 738 von CHF 68.00 / m<sup>2</sup>

Diese Werte stützen sich auf die Bewertung vom 19. August 2023, welche durch die Immobilienbewertung Hauri GmbH erstellt wurde (und Beilage zu diesem Baurechtsvertrag bildet). Der Landwert wurde mittels Lageklassenmodell bestimmt.

Die Parteien legen der Berechnung einen Basiszinssatz von CHF 4.22% zu Grunde.

- bei Parzelle LIG Lenzburg / 3033 und 3034 von CHF 500.00 / m<sup>2</sup>

solange die Parzellen nicht bebaut sind, sondern wie bis anhin als Umschlagsplatz dienen, reduziert sich der Basiswert für diese Parzellen auf 1/3 von CHF 500.00. Werden die Parzellen bebaut, so erhöht sich der Basiswert für diese Parzellen auf CHF 500.00 ab dem Quartal, welches auf den Baubeginn folgt.

Die Parteien legen der Berechnung einen Basiszinssatz von CHF 4.22% zu Grunde.

- bei Parzelle LIG Lenzburg / 797 wird auf einen Basiswert und damit auf einen Baurechtszins verzichtet.

Hinsichtlich Teuerung basiert der vorstehend genannte Baurechtszins auf dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) per 05.2024 von 107.7 Punkten (massgebender Index ist der vom Bundesamt für Statistik ermittelte Landesindex der Konsumentenpreise mit Basis Dezember 2020 = 100 Punkte).

#### Anpassung des Baurechtszinses an die Teuerung

Beide Parteien sind berechtigt, den Baurechtszins in Zeitabständen von mindestens vier Jahren jeweils auf den 1. Januar entsprechend der prozentualen Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen. Dabei ist eine Anzeigefrist von 30 Tagen einzuhalten. Massgebend für die Anpassung ist jeweils der Indexstand des vorausgegangenen Monats Oktober. Eine Anpassung kann von den Parteien erstmals per 01.01.2035 verlangt werden.

#### Anpassung des Baurechtszinses an die veränderten Verhältnisse

Ergänzend dazu sind beide Parteien berechtigt, zu verlangen, dass der Baurechtszins an die veränderten Verhältnisse betreffend Landwert und Zinssatz angepasst wird. Gleiches gilt für den Fall, dass der Kernzweck des Kiesgeschäfts wegfällt oder auf der Baurechtsfläche im Bereich der Parzelle 738 Bauten und Anlagen errichtet werden, welche nur mittelbar dem Zweck des Baurechts dienen; diesfalls müsste die für die Berechnung des Baurechtszinses eingesetzte Bewertung der Parzelle 738 oder Teile davon überprüft und ggf. angepasst werden. Basis für die Anpassung des Bodenwerts würde diesfalls die Landwerterschätzung für die Parzellen 3033 und 3034 bilden.

Eine Anpassung des Baurechtszinses kann nur verlangt werden, wenn seit der letzten Festlegung resp. Anpassung mindestens zehn Jahre vergangen sind, erstmals per 01.01.2035. Ausgenommen ist der Fall, wenn die Landwertveränderung mit einer Zonenänderung im Zusammenhang steht, diesfalls kann die Anpassung nach erfolgter Umzonung verlangt werden.

Die Neuberechnung bzw. Neubewertung hat anhand der gleichen Methode wie die ursprüngliche Ermittlung des Baurechtszinses zu erfolgen.

Die Partei, die eine Anpassung wünscht, hat dies der anderen Partei bis zum 31. März des der Anpassung vorausgehenden Jahres mitzuteilen, worauf die Parteien gemeinsam die erforderliche Neuberechnung bzw. Neubewertung vornehmen, allenfalls unter Beizug eines von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten. Können sich die Parteien nicht auf einen Experten einigen, so wird dieser durch das Schiedsgericht gem. Ziffer IV / 6 / 6.5 hiernach bestimmt. Alle damit im Zusammenhang stehenden Kosten werden von den Parteien je hälftig getragen.

Der neu ermittelte Baurechtszins gilt erstmals für das Kalenderjahr, das auf das Jahr folgt, in welchem eine Partei eine Anpassung des Baurechtszinses verlangt hat.

#### Zahlungsmodalitäten

Der Baurechtszins ist vom Baurechtsnehmer quartalsweise zu bezahlen.

Der geschuldete Betrag wird dem Baurechtsnehmer von der Grundeigentümerin jeweils quartalsweise (vorschüssig) in Rechnung gestellt.

Er ist innert 60 Tagen nach Erhalt der Rechnung zur Zahlung fällig (jedoch frühestens am ersten Tag des betreffenden Quartals).

Bei verspäteter Zahlung ist ohne Mahnung ab Fälligkeit ein Verzugszins von 5 % geschuldet.

#### Sicherstellung

Die Grundeigentümerin verzichtet einstweilen auf eine Sicherstellung des Baurechtszinses.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 779i ZGB.

## 6. Weitere Bestimmungen

### 6.2 Heimfall

#### **Ordentlicher Heimfall**

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen alle sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Gebäude, Bauten und Anlagen in das Eigentum der Grundeigentümerin über, und zwar nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer (Art. 779c und 779d ZGB).

Die Grundeigentümerin hat der Baurechtsnehmerin für die heimfallenden Gebäude, Einrichtungen und Anlagen beim ordentlichen Heimfall eine Entschädigung im Umfang des zum Zeitpunkt des Heimfalls geltenden Verkehrswertes der heimfallenden Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zu leisten.

Die Parteien ermitteln den massgebenden Wert gemeinsam, allenfalls unter Beizug eines von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten. Die Kosten dieser Bewertung werden von den Parteien je hälftig getragen.

Können sich die Parteien nicht auf einen Experten einigen, so wird dieser durch das Schiedsgericht gem. Ziffer IV / 6 / 6.5 hiernach bestimmt.

Die Entschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechtes. Sie ist von der Grundeigentümerin vorerst für die gänzliche Tilgung allfälliger auf der Baurechtsparzelle aufhaftender Grundpfandschulden direkt an die Grundpfandgläubiger auszubezahlen. Die Baurechtsberechtigte hat sicherzustellen, dass die hypothekarische Belastung auf keinen Fall höher ist als die Heimfallentschädigung.

Anstelle des Heimfalls der Gebäude, Einrichtungen und Anlagen kann die Grundeigentümerin verlangen, dass einzelne oder alle sich auf der Baurechtsparzelle befindlichen Gebäude, mit dem Boden fest verbundene Bauten und Anlagen zurückgebaut werden. Alle Kosten im Zusammenhang mit dem Rückbau gehen vollumfänglich zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Verlangt die Baurechtsgeberin den Rückbau, so hat sie dies der Baurechtsnehmerin fünf Jahre vor Erlöschen des Baurechtes mitzuteilen.

#### **Vorzeitiger Heimfall**

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt (beispielsweise bei der Erstellung von unzulässigen Bauten, bei rechtswidriger Benutzung der Bauten oder Freiflächen, bei Nicht-Bezahlung des Baurechtszinses, bei Nicht-Einhalten der in diesem Vertrag enthaltenen Auflagen etc.), kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. Bevor die Grundeigentümerin die vorzeitige Rückübertragung des Baurechtes gestützt auf Art. 779f bis 779h ZGB verlangt, hat sie die Baurechtsberechtigte schriftlich abzumahnern und ihr den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

Die im Falle eines vorzeitigen Heimfalles geschuldete Entschädigung ist nach Massgabe der obigen Bestimmung betreffend ordentlichen Heimfall zu berechnen, wobei jedoch das schuldhafte Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund zwingend zu berücksichtigen ist.

Die Parteien ermitteln den massgebenden Wert gemeinsam, allenfalls unter Beizug eines von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten. Die Kosten dieser Bewertung werden von den Parteien je hälftig getragen.

Können sich die Parteien nicht auf einen Experten einigen, so wird dieser durch das Schiedsgericht gem. Ziffer IV / 6 / 6.5 hiernach bestimmt.

Alternativ kann die Baurechtsgeberin auch in diesem Fall verlangen, dass einzelne oder alle sich auf der Baurechtsparzelle befindlichen Gebäude, mit dem Boden fest verbundene Bauten und Anlagen zurückgebaut werden. Alle Kosten im Zusammenhang mit dem Rückbau gehen vollumfänglich zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

### 6.3 *Vorkaufsrechte*

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Vorkaufsrechten der Grundeigentümerin am Baurechtsgrundstück und des Baurechtsnehmers am Bodengrundstück (Art. 682 Abs. 2 ZGB). Sie verzichten darauf, diese Vorkaufsrechte aufzuheben.

### 6.4 *Rangfolge*

Die hiermit begründete Dienstbarkeit geht allen im Grundbuch auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück bereits eingetragenen beschränkten dinglichen Rechten im Range nach.

### 6.5 *Vorrang des öffentlichen Rechts*

Die Urkundsperson hat die Parteien darauf aufmerksam gemacht, dass die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen dieser privatrechtlichen Vereinbarung vorgehen.

### 6.6 *Schiedsgericht*

Alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag werden, unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte, durch ein Dreier-Schiedsgericht mit Sitz in Lenzburg (AG) entschieden.

Will eine Partei das Schiedsgericht anrufen, so hat sie dies der anderen Partei mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen, unter gleichzeitiger Nennung eines Schiedsrichters. Die andere Partei hat innert 30 Tagen ebenfalls einen Schiedsrichter zu bezeichnen. Die beiden Schiedsrichter ernennen hierauf gemeinsam den Obmann des Schiedsgerichts.

Kommt eine Partei mit der Bezeichnung des Schiedsrichters in Verzug oder können sich die Schiedsrichter nicht innert 30 Tagen auf einen Obmann einigen, hat der Präsident des Obergerichts des Kantons Aargau die notwendige Ernennung vorzunehmen. Erklärt sich der Präsident des Obergerichts des Kantons Aargau als unzuständig, hat die Ernennung durch die gemäss Gesetz zuständige Behörde zu erfolgen.

Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren selbst, mit der Auflage, dass es möglichst einfach und rasch sein soll, dass mindestens ein Schriftenwechsel stattzufinden hat und dass die Urteilsberatungen geheim erfolgen. Im Übrigen gelangen die Art. 353 ff. ZPO zur Anwendung. Die Prozesskosten (Kosten des Schiedsgerichts und angemessene Parteientschädigung) werden nach Massgabe des Verfahrensausgangs auf die Parteien verteilt. Die Parteien können durch das Schiedsgericht zur Leistung von Kostenvorschüssen für das schiedsgerichtliche Verfahren verpflichtet werden.

Der Entscheid des Schiedsgerichts kann mit Beschwerde beim Obergericht des Kantons Aargau angefochten werden (vgl. Art. 390 ZPO).

## **IV. WEITERE BESTIMMUNGEN**

### **1. Nutzen und Schaden**

Nutzen und Schaden an der Baurechtsfläche gehen per **1. Januar 2025** auf die Baurechtsnehmerin über.

## 2. Gewährleistung

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass ihr der Zustand der Baurechtsfläche bestens bekannt ist. Sie übernimmt die Baurechtsfläche im heutigen Zustand. Die Parteien bestätigen, dem Zustand von Baurechtsfläche bei der Festsetzung des Baurechtszinses gem. Ziffer IV / 5 / 5.1 (resp. beim Entscheid, das Baurecht unentgeltlich zu begründen) Rechnung getragen zu haben.

Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Grundeigentümerin aus. Vorbehalten bleiben einzig die in diesem Vertrag enthaltenen abweichenden Regelungen. Ausserhalb dieses Vertrages hat die Grundeigentümerin keinerlei Zusicherungen abgegeben.

Die Urkundsparteien bestätigen, von der Urkundsperson auf die Bedeutung und Tragweite dieser Bestimmung hingewiesen worden zu sein.

## 3. Zonen-, Bau- und Nutzungsvorschriften

Die Baurechtsnehmerin kennt die Zonenzugehörigkeit und die geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften bezüglich der Baurechtsfläche. Sie hat sich direkt bei den zuständigen Stellen selber darüber informiert. Die Grundeigentümerin hat keinerlei Zusicherungen abgegeben.

Die Baurechtsnehmerin weiss, dass das öffentliche Recht dem Privatrecht vorgeht.

## 4. Bodenkontaminationen

In Bezug auf Bodenkontaminationen vereinbaren die Parteien was folgt:

- Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass sie Kenntnis hat, dass das Grundstück LIG Lenzburg / 738 im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist (wobei den Parteien bekannt ist, dass diesem Kataster keine abschliessende Auskunft über das Bestehen von Bodenkontaminationen entnommen werden kann).
- In Bezug auf Altlasten, belastete Standorte (Bauherrenaltlasten, welche bspw. zu Mehrkosten bei der Aushubentsorgung führen) halten die Parteien fest, dass sich eine allfällige Kostentragung nach den massgebenden öffentlich-rechtlichen Gesetzen und Verordnungen richtet.

## 5. Miete, Pacht und sonstige Nutzungsrechte

Die Baurechtsfläche wird der Baurechtsnehmerin miet- und pachtfrei übergeben, vorbehalten bleiben die in diesem Vertrag unter Ziffer IV / 9 geregelten obligatorischen (Mit-)Nutzungsrechte.

## 6. Nebenkosten

Die Parteien verzichten auf die Vornahme einer Nebenkostenabrechnung.

## 7. Gesetzliche Pfandrechte

Die Parteien bestätigen, von der Urkundsperson über die gesetzlichen Pfandrechte informiert worden zu sein.

## 8. Steuerfolgen

Die Parteien erklären, dass sie sich über die wirtschaftlichen Steuerfolgen dieses Rechtsgeschäftes informiert haben.

## 9. Verhältnis gegenüber Dritten, Haftung, weitere obligatorische Bestimmungen

Die Baurechtsnehmerin übernimmt alle mit der Erstellung, Benützung und Bewirtschaftung der sich auf der Baurechtsfläche zu realisierenden Gebäude, Einrichtungen und Anlagen zusammenhängenden Ansprüche Dritter irgendwelcher Art.

Allfällige Prozesse über solche Ansprüche hat die Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu führen resp. – sofern dies nicht möglich sein sollte – die Grundeigentümerin in allfälligen Prozessen zu vertreten und ihn vollumfänglich schadlos zu halten.

Im Übrigen halten die Parteien folgendes fest:

- Die Baurechtsnehmerin ist alleinige Eigentümerin aller sich auf der Baurechtsfläche bestehenden bzw. zu erstellenden Gebäude, Einrichtungen und Anlagen sowie der mit dem Baurecht belasteten Freifläche (Umgebung). Sie ist alleine für die Erstellung, Installation, Betrieb, Unterhalt, Reparaturen, Wiederaufbau etc. verantwortlich und trägt alle damit zusammenhängenden Kosten. Die Bestimmung des Umfangs der von der Baurechtsnehmerin vorzunehmenden Instandsetzungsmassnahmen erfolgt unter Berücksichtigung der Vertragsdauer. Dabei dürfen jedoch keine Unterhaltsmassnahmen unterlassen werden, die zu einem Folgeschaden oder zu Personen-/Sachschaden führen könnten. Die Baurechtsnehmerin haftet für sämtliche Schäden (inkl. Folgeschäden), welche durch die sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen verursacht werden. Sie trägt auch alle Kosten für Schäden, die infolge höherer Gewalt an den sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Gebäuden, Einrichtungen und Anlagen sowie an der Umgebung entstehen; eine Haftung der Grundeigentümerin ist ausgeschlossen. Falls im Zusammenhang mit Erstellung, Installation, Betrieb, Unterhalt, Reparaturen, Wiederaufbau etc. der Bauten, Einrichtungen und Anlagen sowie der Umgebung Schäden entstehen sollten, für welche Dritte die Grundeigentümerin haftbar machen, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, die Grundeigentümerin vollumfänglich schadlos zu halten. Die Baurechtsnehmerin bestätigt ausdrücklich, die entsprechenden Risiken ausreichend versichert zu haben.
- Die Baurechtsnehmerin übernimmt alle Steuern, Abgaben und Kosten, insb. für die auf der Baurechtsfläche bestehenden bzw. zu erstellenden Gebäude, Einrichtungen und Anlagen und für das Baurecht.
- Die Baurechtsgeberin bestätigt, dass die Bauten auf der Baurechtsfläche, welche durch sie erstellt wurden, ordnungsgemäss bewilligt wurden.
- Der Unterhalt wird ausschliesslich von der Baurechtsnehmerin, auf deren eigene Kosten, besorgt. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauten, Einfriedungen und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain bis zum Heimfall zu unterhalten. Die Grundeigentümerin bzw. die von ihm bezeichneten Vertreter sind – unter Voranmeldung – berechtigt, die betroffenen Bauten und Anlagen zu Kontrollzwecken zu betreten.
- Kommt die Baurechtsnehmerin den in diesem Vertrag begründeten Pflichten nicht nach, kann die Grundeigentümerin die entsprechenden Arbeiten selber ausführen oder durch Dritte ausführen lassen. Alle Kosten, die sich daraus ergeben, sind von der Baurechtsnehmerin zu tragen. Eine Ersatzvornahme darf – mit Ausnahme von Fällen, in denen Gefahr in Verzug ist – nur erfolgen, wenn die Baurechtsnehmerin ihren Pflichten trotz Abmahnung nicht nachkommt.
- In Bezug auf das Kommandogebäude 1902 wird festgehalten, dass sich darin unter anderem die Steuerung der Betonanlage, das Lager für Zusatzmittel (für die Betonanlage) mit den dazugehörigen Einrichtungen und im Anbau die Heizzentrale (für die Betonanlage) und der Kompressor befinden. Zum Kommandogebäude gehört auch der nordöstlich davon gelegene "Laufsteg", welcher von der Rodungsstrasse ins Obergeschoss des Kommandogebäudes führt und insbesondere der Anlieferung der Zusatzmittel dient. Die Baurechtsnehmerin (Kies Lenz AG) ist verpflichtet, der Beton

Niederlenz-Lenzburg AG (oder dessen Rechtsnachfolgerin) den Fortbestand, die Erneuerung und Benutzung bzw. Mitbenutzung von folgenden Einrichtungen zu gestatten: Steuerung der Betonanlage (wie Schaltpult und Schaltschränke), Lager für Zusatzmittel, Kompressor sowie Heizzentrale für die Betonanlage, Elektroverteilung Keller und UG, Anlieferungsrampe, Aufenthaltsraum und WC-Anlagen. Allfällige künftige Umdispositionen und weitere Einbauten, die im Einvernehmen mit der Baurechtsnehmerin vorgenommen werden können, gehen ganz zu Lasten der Beton Niederlenz-Lenzburg AG. Bei betrieblichen Erweiterungen und Modernisierungen der Anlage gilt diese Bestimmung sinngemäss. Die gesamte Steuerung ab Siloauslauf im Kieswerkgebäude Nr. 1901 wird von und zu Lasten der Beton Niederlenz-Lenzburg AG unterhalten.

Ausschliesslich durch die Baurechtsnehmerin (Kies Lenz AG) wird das Schrägförderband vom Kieswerk Nr. 1901, inkl. Aussengosse mit 2 Zuführbändern; Kiesmischer beim Kiesverlad, Absetzbecken südlich Gebäude Nr. 2035 genutzt.

Die Nutzung resp. Mitbenutzung des Kommandogebäudes Nr. 1902 (inklusive Anbau und "Laufsteg") ist zwischen der Baurechtsnehmerin (Kies Lenz AG) und der Beton Niederlenz-Lenzburg AG soweit erforderlich direkt zu regeln.

- Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, den gesamten Förderbandtunnel (mit der Versicherungs Nr.: 3168) ausschliesslich zu nutzen; dies gilt auch für den Teil des Tunnels, welcher sich auf der Parzelle LIG Niederlenz 738 ausserhalb des Baurechtsperimeters befindet; miteingeschlossen ist die Pflicht, diesen ordnungsgemäss zu unterhalten.
- Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Beton Niederlenz-Lenzburg AG (oder deren Rechtsnachfolgerin) die Mitbenutzung des sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Trafogebäudes zu gewähren.
- Mitumfasst im Baurecht ist Zu- und Wegfahrt über die gesamte Strassenparzelle LIG Lenzburg / 797 zur Erschliessung der Baurechtsfläche.
- Die Baurechtsnehmerin ist wiederum verpflichtet, der Beton Niederlenz-Lenzburg AG (oder deren Rechtsnachfolgerin) die Zu- und Wegfahrt von deren Baurechtsperimeter (Teilfläche von LIG Lenzburg / 738) über ihre Baurechtsflächen im Bereich der Parzellen LIG Lenzburg / 738, 3033, 3034 und 797 zu gewähren, soweit dies für betriebliche Zwecke erforderlich ist.
- Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, den Bereich von LIG Lenzburg / 738, welcher in den Baurechtsperimeter der Beton Niederlenz-Lenzburg AG fällt, zu betreten / befahren, soweit dies für betriebliche Zwecke erforderlich ist.

## V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### 1. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen des vorliegenden Vertrages unwirksam oder unvollständig sein oder sollte die Erfüllung unmöglich werden, wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Teile des Vertrages nicht beeinträchtigt.

Die Parteien verpflichten sich für diesen Fall, unverzüglich die unzulässige / unwirksame Bestimmung durch eine zulässige und wirksame Bestimmung zu ersetzen, die nach ihrem Inhalt der ursprünglichen Absicht der Parteien am nächsten kommt.

## 2. Gerichtsstand und anwendbares Recht

Für die Beurteilung allfälliger Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis ist das Schiedsgericht gem. Ziffer IV / 6 / 6.5 hiervor ausschliesslich zuständig.

Das Vertragsverhältnis untersteht Schweizer Recht.

## 3. Ausfertigungen

Diese Urkunde wird in einem Original-Papier-Exemplar ausgefertigt.

Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Kopien; eine weitere beglaubigte Kopie verbleibt in den Akten der Urkundsperson.

## 4. Änderungsklausel

Ergänzungen und Abänderungen dieses Vertrages können von den Parteien nur einstimmig beschlossen werden. Sie sind nur gültig, wenn sie in der Form der öffentlichen Urkunde erfolgen.

## 5. Anmeldung beim Grundbuchamt

Die Urkundsperson wird mit der Anmeldung dieses Geschäfts beim zuständigen Grundbuchamt beauftragt und ermächtigt.

Als Rechtsgrundausweis kann die Urkundsperson wahlweise die Original-Papier-Urkunde oder eine elektronische Ausfertigung davon an das Grundbuchamt übermitteln. Wird die Urkunde dem Grundbuchamt auf elektronische Weise übermittelt, verbleibt die Original-Papier-Urkunde in den Akten der Urkundsperson.

## 6. Kostentragung

Die mit dieser Urkunde im Zusammenhang stehenden Kosten (Grundbuchamt, Geometer, Urkundsperson etc.) werden von den Parteien je hälftig getragen.

## 7. BewG

Die Parteien erklären, dass sie von der Urkundsperson auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes und der Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG, BewV) - insbesondere über die zivil-, verwaltungs- und strafrechtlichen Bestimmungen - aufmerksam gemacht worden sind. Die unterzeichneten Organe der Baurechtsnehmerin bestätigen, dass bei ihrer Gesellschaft keine finanzielle Beteiligung (weder am Kapital, noch durch Darlehen) durch Personen im Ausland besteht. Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland treffen somit auf diesen Vertrag nicht zu.

## 8. Kompetenzregelung auf Seiten der Ortsbürgergemeinde Lenzburg (AG)

Die unterzeichneten Vertreter der Ortsbürgergemeinde Lenzburg halten fest, dass die Ortsbürgerversammlung am ...

Lenzburg, den ...



Die Baurechtsgeberin  
**Ortsbürgergemeinde Lenzburg**

---

...

---

...

Die Baurechtsnehmerin  
**Kies Lenz AG**

---

...

---

...